

„Fogging“ – Trägt der Mieter oder der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast?

Die Voraussetzungen für den von einem Mieter wegen des sogenannten „Fogging“ gegen den Vermieter geltend gemachten Schadensersatzanspruch aus § 536 a Abs. 1 Alt. 2 BGB einschließlich des Verschuldens des Vermieters sind vom Mieter darzulegen und zu beweisen. Insoweit gilt nur dann etwas anderes, wenn feststeht, dass die Schadensursache im Herrschafts- und Einflussbereich des Vermieters gesetzt worden ist; in diesem Fall muss sich der Vermieter hinsichtlich des Verschuldens entlasten.

Seit Mitte der 90er Jahre tritt immer häufiger das Phänomen „Fogging“ auf. Diese schwarzen schmierigen Ablagerungen lösen zwischen den Vertragsparteien eines Mietvertrages sehr oft Streit aus. Sie sind nicht selten Gegenstand von gerichtlichen Auseinandersetzungen. Die Ursachen für „Fogging“ sind bislang wohl nicht abschließend geklärt. Im vorliegenden Fall hat der BGH¹ die vom Berufungsgericht² vorgenommene Entscheidung über die Darlegungs- und Beweislast bestätigt.

Der Sachverhalt

Der Kläger (Mieter) macht gegen den Beklagten (Vermieter) Schadensersatz gemäß § 536 a Abs. 1 BGB³ geltend. In der Wohnung des Mieters war „Fogging“ aufgetreten.

Die Entscheidung des BGH

Der BGH hat die Entscheidung des Berufungsgerichts bestätigt. Er hat ausgeführt, dass grundsätzlich alle Voraussetzungen für den von der Klägerin wegen des schwärzlichen Niederschlags in ihrer Wohnung („Fogging“) geltend gemachten Schadensersatzanspruch aus § 536 a Abs. 1 BGB und damit auch das Verschulden des Vermieters in der zweiten Alternative der Vorschrift vom Mieter darzulegen und zu beweisen seien. Der BGH hat ferner klargestellt, dass nur dann etwas anderes gelte, wenn feststehe, dass die Schadensursache im

Herrschafts- und Einflussbereich des Vermieters gesetzt worden sei. Nur in diesem Ausnahmefall müsse sich der Vermieter hinsichtlich des Verschuldens entlasten. Der BGH hat seine Entscheidung wie folgt begründet. Der Grundsatz, dass der Mieter die Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs aus § 536 a Abs. 1 BGB darzulegen und zu beweisen habe, folge aus dem Wortlaut der Vorschrift und der allgemeinen Regel, dass der Anspruchsteller die Darlegungs- und Beweislast für die Voraussetzungen des von ihm geltend gemachten Anspruchs trage. Die Ausnahme, dass sich der Vermieter entlasten müsse, wenn feststehe, dass die Schadensursache in seinem Herrschafts- und Einflussbereich gesetzt worden sei, beruht auf der im Mietrecht geltenden Verteilung der Darlegungs- und Beweislast nach Verantwortungsbereichen. Diese Erleichterungen der Darlegungs- und Beweislast, die der fehlenden Einsichtsmöglichkeit in den Verantwortungsbereich der jeweils anderen Seite Rechnung trage, könne entgegen der Intension der Klägerin nicht soweit gehen, dass sich der Vermieter im Rahmen des Schadensersatzanspruchs des Mieters aus § 536 a Abs. 1 BGB auch dann entlasten müsse, **wenn ungeklärt bliebe**, in wessen Verantwortungsbereich die Schadensursache gesetzt worden sei.

Fazit

Grundsätzlich kann also festgehalten werden, dass der Mieter die Darlegungs- und Beweislast für das Verschulden des Vermieters trifft.

Der Autor
Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig ist als Rechtsanwalt und Notar in Berlin tätig. Der Tätigkeitsschwerpunkt im Anwaltsbereich liegt im Mietrecht und zivilen Baurecht.

¹ Beschluss des BGH vom 25.01.2006 (AZ: VIII ZR 223/04).

² Landgericht Frankfurt/Main, Entscheidung vom 06.07.2004 (AZ: 2/11 S 296/03).

³ § 536 a BGB **Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels.** (1) Ist ein Mangel im Sinne des § 536 bei Vertragsschluss vorhanden oder entsteht ein solcher Mangel später wegen eines Umstands, den der Vermieter zu vertreten hat, oder kommt der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug, so kann der Mieter unbeschadet der Rechte aus § 536 Schadensersatz verlangen.

(2) Der Mieter kann den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn

1. der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist oder
2. die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist.